

A **KOPERASI PEMBANGUNAN KAMPUNG
TRADISIONAL (PEKATRA) TASEK BHD**

lwn.

B **PENTADBIR TANAH, DAERAH KUBANG PASU,
KEDAH DARUL AMAN & SATU LAGI;
SHAHEZAN WALI MOHAMED (PENCELAH)**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR

MOHD SOFIAN ABD RAZAK PK

C [USUL PEMULA NO: 25-23-2003]

15 MAC 2007

D **UNDANG-UNDANG TANAH:** *Gadaian - Perintah jualan, lelongan - Penangguhan - Prosedur - Sama ada permohonan penangguhan perlu dibuat 7 hari sebelum tarikh lelongan - Permohonan di saat akhir - Sama ada wajar ditolak - Sama ada Pentadbir Tanah melaksanakan budi bicaranya dengan betul - Kanun Tanah Negara, ss. 263, 264(3), 264A, 340(1), 418(1)*

E Ini adalah permohonan di bawah s. 418(1) Kanun Tanah Negara ('KTN') untuk mengisytiharkan lelongan awam yang dilaksanakan oleh responden pertama ('Pentadbir Tanah') terhadap sebidang tanah adalah tak sah dan batal. Pemohon adalah pemilik berdaftar sebidang tanah di Daerah Kubang Pasu, Kedah ('tanah tersebut').
F Pada tahun 1999, pemohon telah menggadaikan tanah tersebut kepada responden kedua, Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad ('bank'), bagi mendapatkan kemudahan *al-Tarkhis* dari bank. Pemohon gagal membuat pembayaran balik, dan pada 28 Jun 2003 bank memperolehi perintah jualan terhadap tanah tersebut. Tidak
G dinafikan bahawa lelongan awam tanah tersebut dijadualkan berlangsung pada 10 pagi 28 Julai 2003. Walaupun begitu, kira-kira seminggu sebelum lelongan, iaitu pada 22 Julai 2003, bank menulis surat kepada Pentadbir Tanah menyatakan bahawa ia bersetuju untuk menangguhkan lelongan jika pemohon membayar
H dahulu RM200,000 selewat-lewatnya pada 25 Julai 2003.

I Bank telah menerima bayaran RM200,000 pada tarikh 25 Julai 2003. Berikutnya, pada pagi lelongan hendak diadakan, peguamcara bank telah menelefon Pentadbir Tanah meminta agar lelongan ditangguhkan dan berjanji akan menyerahkan surat mengenai persetujuan bersama untuk menangguh. Pentadbir Tanah bersetuju secara lisan untuk menangguhkan lelongan sehingga jam

10.45 pagi. Pentadbir Tanah, bagaimanapun, memungkirkan janjinya dan telah menjalankan lelongan pada jam 10 pagi. Pada jam 10.25 pagi, peguamcara bank telah menyerahkan surat mengesahkan penangguhan lelongan kepada Pentadbir Tanah. Namun, segalanya telah terlambat kerana pembida berjaya (pencelah) telahpun disahkan oleh Pentadbir Tanah pada jam 10.15 pagi. Pemohon mengatakan bahawa Pentadbir Tanah telah menggunakan kuasa budi bicaranya secara salah apabila tidak menangguhkan lelongan, dan dengan itu memulakan tindakannya di bawah s. 418(1) KTN di sini.

Diputuskan (menolak permohonan dan mengesahkan lelongan):

- (1) Prosedur mengenai penangguhan dan pembatalan perintah jualan oleh Pentadbir Tanah diperuntukkan secara khusus oleh s. 264A KTN, yang dipinda melalui Akta A1104 dan berkuatkuasa dari 2002. Berdasarkan peruntukan ini, jelas bahawa sebarang permohonan penangguhan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah tidak kurang dari 7 hari sebelum tarikh jualan atau lelongan. (perenggan 21-23)
- (2) Berbeza dengan kes *Puah Bee Hong @ Bee Hong (F) v. Pentadbir Tanah Daerah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur*, tiada apa-apa perintah penangguhan lelong dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dalam kes semasa. Selain itu, permintaan untuk menangguhkan lelongan hanya dimaklumkan kepada Pentadbir Tanah secara lisan tanpa apa-apa dokumen dan itu pun di saat-saat tanah hampir dilelong. Dalam keadaan sedemikian, Pentadbir Tanah telah menggunakan budibicaranya dengan betul dan penuh tanggungjawab apabila tidak menangguhkan lelongan. (perenggan 24-26)
- (3) Lelongan yang dilaksanakan adalah sah di sisi undang-undang dan pencelah, selaku pembida suci hati yang berjaya, telah memperoleh ketuanan tak boleh disangkal ke atas tanah tersebut. (perenggan 27)

Kes-kes yang dirujuk:

Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuen & Ors & Anor [1995] 3 CLJ 639 CA (**dirujuk**)
Associated Provincial Picture House Ltd v. Wednesday Corp [1947] 2 All ER 685 (**dirujuk**)

- A *Boonsom Boonyanit v. Adorna Properties Sdn Bhd* [1995] 4 CLJ 45 HC
(*dirujuk*)
Kompleks Kewangan Malaysia Bhd v. Mukti Hj Mahamood [1998] 5 MLJ
156 (*dirujuk*)
Ku Izham Ku Adnan v. PP [1998] 2 CLJ 956 HC (*dirujuk*)
- B *Pengarah Tanah & Galian, Wilayah Persekutuan v. Sri Lempah Enterprise
Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 135 (*dirujuk*)
*Puah Bee Hong & Anor v. Pentadbir Tanah Daerah Wilayah Persekutuan
Kuala Lumpur & Anor* (*Robert Teo Keng Tuan, Intervener*) & *Another
Case* [1994] 2 CLJ 705 SC (*dibezakan*)
Pyx Granite Co. Ltd. v. Ministry of Housing & Local Government [1958] 1
C All ER 625 (*dirujuk*)

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 263, 264A, 264(3), 340(1), 418(1)

Bagi pihak pemohon/perayu - Shuhaimi Mat Hashim; T/n Zulhaimi & Co

- D *Bagi pihak responden pertama - Zabidah Ahmad, TPR*

Bagi pihak responden kedua - T/n Mohamed Ismail & Co

Bagi pihak pencelah - Mariatinawati Yusoff; T/n Rozali Ismail & Co

Dilaporkan oleh WA Sharif

E

PENGHAKIMAN

Mohd Sofian Abd Razak PK:

- F [1] Pihak pemohon/perayu telah memfailkan notis usul pemula ini
(Lampiran 1) pada 26 Oktober 2003 mengikut s. 418(1) Kanun
Tanah Negara 1965 (kemudian ini dipanggil KTN) untuk
mendapatkan perintah-perintah bahawa:
- G 1.1 Permohonan ini dibenarkan;
- 1.2 Lelongan Awam oleh Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah
Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman pada 28 Julai 2003
bagi hartanah yang dikenali Lot 2917, GM 838, Mukim
Temin, Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman dibatalkan
- H dan tidak boleh dikuatkuasakan;
- 1.3 Pentadbir Tanah Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman
hendaklah membatalkan sebarang memorial mengenai lelongan
awam dan mengekalkan kedudukan asal sebelum lelongan
- I awam dijalankan terhadap hartanah yang dikenali Lot 2917,
GM 838, Mukim Temin, Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul
Aman;

- 1.4 Kos kepada pemohon/perayu; dan A
- 1.5 Lain-lain relief atau perintah yang difikirkan wajar dan suai-manfaat oleh mahkamah yang mulia ini.
- [2] Dan selanjutnya dinyatakan bahawa alasan-alasan permohonan adalah seperti berikut: B
- 2.1 Pihak Pemegang Gadaian (responden kedua) dan pihak penggadai (pemohon/perayu) telahpun bersetuju dengan sejumlah bayaran yang telah dibuat oleh pemohon/perayu kepada responden kedua sebelum tarikh lelongan awam untuk menanggungkan lelongan awam hartanah (kemudian ini dirujuk sebagai tanah tersebut) di atas pada 28 Julai 2003. C
- 2.2 Persetujuan tersebut telah dimaklumkan dan sedia diketahui oleh responden pertama. D
- 2.3 Responden pertama telah berkhilaf dan silap dari segi fakta dan undang-undang apabila menggunakan kuasa budibicaranya secara salah untuk meneruskan lelongan awam bagi tanah tersebut di atas dan tidak menanggungkannya. E
- 2.4 Alasan-alasan terperinci adalah seperti yang dideposkan dalam affidavit Pengerusi pemohon/perayu yang difailkan di sini bagi menyokong notis usul pemula ini.
- [3] Affidavit sokongan kepada notis usul pemula diikrarkan oleh Yusof b. Abdul Rahman selaku Pengerusi kepada pemohon melalui affidavit sokongan Lampiran 2 bertarikh 26 Oktober 2003. F
- Fakta Kes**
1. Pemohon/perayu dalam tindakan ini ialah Koperasi Pembangunan Tradisional (PEKATRA) Tasek Berhad menjalankan aktiviti pembangunan hartanah dan rumah kedai di Seberang Perai Selatan. G
2. Pada waktu yang material, pemohon/perayu adalah pemilik tanah tersebut dalam tindakan ini yang dikenali sebagai Lot 2917, Geran Mukim 838, Mukim Temin, tempat Durian Burung, Daerah Kubang Pasu, Kedah Darul Aman seluas 10.65 hektar (kemudian ini dirujuk sebagai tanah tersebut). H
- I

- A 3. Suatu gadaian telah dimeterai sebagai balasan kemudahan al-Tarkhis (revolving credit) di bawah prinsip bai al-innah sebanyak RM600,000 yang di berikan oleh responden kedua pada 18 Disember 1999.
- B 4. (a) Di atas kegagalan untuk mematuhi syarat-syarat pinjaman, pihak responden kedua telah mengambil tindakan untuk melelongkan tanah tersebut melalui perintah jualan bertarikh 28 Jun 2003. Pihak responden pertama telah memerintahkan agar tanah tersebut hendaklah dijual dengan lelongan awam pada 28 Julai 2003 jam 10 pagi di perkarangan Pejabat Tanah Kubang Pasu dengan harga rizab bagi maksud jualan sebanyak RM770,000.
- C
- D (b) Selain daripada itu pihak responden pertama juga mendapati amaun yang kena bayar kepada responden kedua selaku Pemegang Gadaian adalah sebanyak RM668,864.70 serta lain-lain syarat yang dinyatakan di dalam exh. 'YAR2'.
- E 5. Dalam pada itu, melalui surat bertarikh 23 Julai 2003 pihak responden kedua telah menulis surat kepada pihak pemohon merujuk kepada perbincangan yang diadakan pada 22 Julai 2003 yang ditandakan sebagai exh. 'YAR3'. Diantara kandungan surat tersebut ada menyebut bahawa setelah menimbangkan rayuan pihak pemohon, pihak responden kedua bersetuju untuk menangguhkan lelongan tersebut dengan syarat
- F menerima bayaran RM200,000 selewat-lewatnya pada 25 Julai 2003 dan bakinya dengan cara bayaran ansuran sebanyak RM100,000 bermula pada bulan Ogos 2003. Exhibit 'YAR4' menunjukkan bahawa pada 25 Julai 2003, satu cek pembayaran daripada pihak ketiga telah diterima oleh pihak responden
- G kedua berjumlah RM200,000.
- H 6. Melalui surat daripada pihak responden kedua kepada Pentadbir Tanah Daerah, Kubang Pasu bertarikh 1 Ogos 2003 yang di exhibit sebagai 'YAR5', yang mana diantara lain kandungannya menyatakan bahawa pada pagi sebelum lelongan awam diadakan pihak wakil responden kedua telah berjumpa dengan pihak Pentadbir Tanah Daerah meminta agar lelongan awam yang akan diadakan pada jam 10 pagi akan ditangguhkan atas alasan pihak pemohon selaku penggadaai ada membuat
- I bayaran kepada pihak responden kedua.

7. Pihak Pentadbir Tanah Daerah walaubagaimana pun enggan menangguhkan lelongan awam tersebut dan meneruskan lelongan awam terhadap tanah tersebut. A
8. Pihak pencilah telah berjaya sebagai pembida sah semasa lelongan awam dibuat. B

Hujahan Pemohon/Perayu

[4] Fakta mengenai responden kedua dan pemohon/perayu telah memuktamadkan persetujuan penyelesaian pembayaran pinjaman sebelum lelongan bermula telah dimaklumkan dan ada dalam pengetahuan responden pertama tetapi responden pertama telah berkhilaf, salah dan silap dari segi fakta dan undang-undang apabila menggunakan kuasa budibicaranya secara tidak betul dan tidak berpandukan prinsip undang-undang mengenai penggunaan kuasa budibicara apabila bertindak meneruskan lelongan tanah tersebut. C D

1. Menurut pihak pemohon/perayu, undang-undang mengenai isu ini adalah jelas seperti yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam kes *Puah Bee Hong @ Bee Hong (F) & Anor v. Pentadbir Tanah Daerah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor (Robert Teo Keng Tuan, Intervener) & Another Case* [1994] 2 CLJ 705. E
2. Di dalam kes ini, Pentadbir Tanah telah dimaklumkan melalui telefon oleh Peguamcara Bank sebelum jam 9 pagi pada tarikh ia ditetapkan untuk lelongan awam. Pihak Pentadbir Tanah telah bersetuju dengan Peguamcara pihak bank untuk menangguhkan lelongan awam sehingga jam 10.45 pagi. Pada waktu tersebut, surat dari Peguamcara Bank mengesahkan perintah untuk menangguhkan lelongan awam dengan persetujuan bersama telah diserahkan kepada Pentadbir Tanah pada jam 10.25 pagi tetapi pihak Pentadbir Tanah telah mungkir janji mengingkari perintah penangguhan lelong walaupun mempunyai pengetahuan tentangnya. Pihak Pentadbir Tanah meneruskan lelongan awam pada jam 10 pagi dan pada jam 10.15 pagi lelongan tersebut telah berjaya di perolehi oleh pihak pencilah. F G H
3. Di dalam penghakiman kes tersebut, mahkamah telah tidak berpuashati dengan keingkaran pihak Pentadbir Tanah terhadap perintah penangguhan lelong yang masih berkuatkuasa dan dengan demikian tindakan Pentadbir Tanah merupakan satu I

- A tindakan yang tidak sah dari segi undang-undang. Mahkamah memutuskan bahawa tindakan lelongan awam yang diadakan pada 17 Ogos 1989 terhadap hartanah tersebut adalah di putuskan sebagai menyalahi undang-undang dan tidak sah.
- B [5] Pihak pemohon/perayu dalam kes semasa meminta mahkamah menggunakan prinsip kes *Puah Bee Hong @ Bee Hong (F)* (*supra*) dan membenarkan Lampiran 1.
- C 4. Pihak pemohon/perayu seterusnya juga menyatakan bahawa pihak responden pertama telah berkhilaf dan silap dari segi fakta dan undang-undang apabila menggunakan kuasa budibicaranya secara salah untuk meneruskan lelongan awam terhadap tanah tersebut.
- D 5. Peguamcara pihak pemohon/perayu telah membuat rujukan ke beberapa kes yang membicarakan tentang istilah ‘budibicara’ yang telah memberi tafsiran dengan berbagai cara. Kes-kes yang di rujuk adalah seperti berikut:
- E (a) *Ku Izham Ku Adnan v. PP* [1998] 2 CLJ 956
- (b) *Pengarah Tanah & Galian, Wilayah Persekutuan v. Sri Lempah Enterprise Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 135
- (c) *Pyx Granite Co. Ltd. v. Ministry of Housing & Local Government* [1958] 1 All ER 625
- F (d) *Associated Provincial Picture House Ltd v. Wednesday Corp* [1947] 2 All ER 685
- G [6] Peguamcara pihak pemohon/perayu seterusnya menegaskan bahawa responden pertama selaku Pentadbir Tanah mempunyai kuasa budibicara jika difikirkan suai-manfaat untuk menengguhan apa-apa jualan yang diperintahkan di bawah s. 263 Kanun Tanah Negara. Kuasa ini mengikut pandangan Peguamcara pemohon/perayu termaktub di dalam s. 264(3) Kanun Tanah Negara yang dinyatakan seperti berikut:
- H (3) Pentadbir Tanah bolehlah, jika difikirkannya suai-manfaat untuk berbuat demikian, dari semasa ke semasa menengguhan apa-apa jualan yang diperintahkan di bawah s. 263.

I

[7] Peguamcara pemohon/perayu juga berhujah bahawa pihak responden pertama boleh menangguhkan lelongan tersebut di bawah s. 264A Kanun Tanah Negara tetapi di dalam hujahan balas terhadap responden pertama bertarikh 22 April 2006 menyatakan bahawa peruntukan di bawah s. 264A tidak mungkin dapat digunakan kerana surat persetujuan penyelesaian yang dikeluarkan oleh pihak responden kedua kepada pemohon/perayu adalah bertarikh 23 Julai 2003 manakala tarikh lelong pula telah ditetapkan pada 28 Julai 2003 iaitu cuma lima hari dari tarikh surat penyelesaian tersebut. Surat tersebut juga mensyaratkan bahawa bayaran hendaklah dibuat pada selewat-lewatnya 25 Julai 2003 dan bayaran telah pun dibuat.

A

B

C

[8] Pihak Peguamcara pemohon/perayu seterusnya menghujahkan bahawa Pejabat Tanah Daerah merupakan sebuah badan berkuasa awam sepatutnya mematuhi prinsip-prinsip penggunaan kuasa budibicara seperti yang diputuskan di dalam kes *Pengarah Tanah & Galian Wilayah Persekutuan v. Sri Lempah Enterprise Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 135.

D

[9] Berdasarkan kepada penghujahan di atas, pemohon/perayu memohon agar mahkamah membenarkan perintah-perintah seperti dipohon dalam Lampiran 1.

E

Hujahan Responden Pertama

[10] Hujahan oleh pihak responden pertama ialah peruntukan di bawah s. 264A Kanun Tanah Negara memperuntukkan seperti berikut:

F

1. Sesuatu lelongan awam yang hendak di tangguhkan adalah melalui suatu permohonan oleh pemegang gadaian dengan persetujuan penggadaai dalam Borang 16P dan hendaklah disertakan dengan fee yang ditetapkan.
2. Dengan syarat bahawa permohonan tersebut hendaklah di kemukakan kepada Pentadbir Tanah tidak kurang daripada tujuh hari sebelum tarikh jualan.
3. Setelah penerimaan suatu permohonan yang dibuat di bawah sub-seksyen (1), Pentadbir Tanah bolehlah meluluskan atau menolak permohonan itu.

G

H

I

- A 4. Jika sekiranya Pentadbir Tanah meluluskan suatu permohonan yang dibuat di bawah sub-seksyen (1), dia hendaklah memberi satu perintah dalam Borang 16P kepada setiap orang atau badan kepada siapa satu salinan perintahjualan telah disampaikan menurut perenggan (a) sub-seksyen (1)
- B s. 264 dan memberi notis awam dengan apa-apa cara seperti yang dia anggap wajar.

5. Penolakan mana-mana permohonan yang dibuat di bawah sub-seksyen (1) hendaklah tidak menjejaskan pembuatan suatu permohonan baru oleh pemegang gadaian.
- C

- [11] Pihak peguamcara responden pertama juga mengatakan bahawa apa-apa jua persetujuan yang dicapai di antara pihak pemohon/perayu dengan responden kedua tidak mengikat responden pertama.
- D

- [12] Di dalam kes semasa apa yang jelas di sini ialah tiada apa-apa permohonan dibuat oleh pihak pemohon/perayu sepertimana yang diperuntukan di bawah s. 264A KTN. Persoalannya adakah wajar pihak responden pertama menggunakan budibicaranya dengan menangguhkan lelongan awam tersebut pada tarikh dan waktu dijadualkan lelongan awam tanpa apa-apa permohonan mengikut prosidur dibuat? Dengan demikian pihak responden pertama menegaskan bahawa penggunaan budibicara oleh pihak responden pertama menolak penangguhan lelongan awam di saat-saat akhir adalah sah dari segi fakta dan undang-undang dalam keadaan semasa.
- E
- F

Hujahan Responden Kedua

- G [13] Tiada apa-apa afidavit serta hujahan difailkan oleh pihak responden kedua.

Hujahan Pihak Pencelah

- H [14] Pihak pencelah telah berjaya sebagai pembida pada lelongan awam tanah tersebut yang diadakan pada 28 Julai 2003. Pihak pencelah telah membayar deposit sebanyak RM77,500 dan bakinya sebanyak RM697,500 dalam tempoh 120 hari dari tarikh lelongan tersebut.

I

[15] Pihak pencelah juga berhujah bahawa tanah tersebut telah dibeli secara lelong dengan secara suci hati mengikut prosidur yang telah ditetapkan oleh pihak Pentadbir Tanah dan perakuan jualan dan memorandum jualan telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah. A

[16] Kes-kes yang dirujukkan oleh pihak pencelah adalah seperti berikut: B

1. *Kompleks Kewangan Malaysia Bhd v. Mukti b. Hj Mahamood* [1998] 5 MLJ 156 yang mana faktanya adalah lebih kurang sama dengan kes semasa iaitu lelongan telah dijalankan mengikut s. 256 KTN (1965) dan telah berjaya dibeli oleh pencelah dalam tindakan ini dengan membuat bayaran harga belian lelong dalam masa yang ditetapkan. Pihak defendan dalam kes ini (pencagar) telah membuat permohonan untuk menangguhkan lelong pada saat-saat akhir tetapi ditolak oleh mahkamah. Defendan seterusnya memfailkan permohonan untuk menangguhkan pengeluaran Borang 16F (perakuan jualan) tetapi ditolak juga oleh pihak mahkamah. C D

2. *Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuen & Ors and Anor* [1995] 3 CLJ 639 adalah kes berkenaan bila seorang pembida lelongan dianggap sebagai pembeli dengan suci hati. Mahkamah memutuskan bahawa: E

one is not a *bona fide* purchaser until one has paid all one's money under a contract of sale. It is also a well settled that knowledge of a solicitor is regarded by law as the knowledge of the client except where the solicitor acts fraudulently. F

[17] Pihak pencelah berhujah bahawa mengikut prinsip kes ini, dengan pembayaran penuh harga lelongan dan berjaya mendaftarkan tanah tersebut di atas nama pencelah maka pencelah dianggap sebagai pembeli dengan suci hati tanah tersebut. G

[18] Pencelah seterusnya menghujahkan bahawa mengikut s. 340(1) KTN, hak pencelah selaku tuannya berdaftar kepada tanah tersebut tidak boleh dinafikan dengan merujuk kepada kes *Boonsom Boonyanit v. Adorna Properties Sdn Bhd* [1995] 4 CLJ 45. H

[19] Berdasarkan kepada hujahan di atas, pihak pencelah memohon agar Lampiran 1 pemohon/perayu di tolak dengan kos. I

A Rumusan Mahkamah

B [20] Persoalan yang harus di fikirkan oleh mahkamah berkenaan dengan Lampiran 1 oleh pemohon/perayu adalah samada pihak Pentadbir Tanah telah khilaf dan silap dari segi fakta dan undang-undang apabila menggunakan kuasa budibicaranya secara salah untuk meneruskan dengan lelongan setelah dimaklumkan oleh pihak pemohon/perayu tentang persetujuan yang dicapai dengan pihak responden kedua.

C [21] Rujukan oleh pihak pemohon/perayu berkisar pada s. 264(3) dan 264A Kanun Tanah Negara. Jika diteliti diantara dua seksyen tersebut didapati s. 264A yang dipinda melalui Akta A1104 dan berkuatkuasa dalam tahun 2002, ianya secara khusus memperuntukkan prosedur penangguhan atau pembatalan perintah jualan oleh Pentadbir Tanah.

D [22] Seksyen 264 Kanun Tanah Negara pula secara khusus adalah tentang prosedur sebelum jualan. Seksyen 264(3) pula memperuntukkan bahawa Pentadbir Tanah boleh jika difikirkannya suai-manfaat untuk berbuat demikian, dari semasa ke semasa menangguhkan apa-apa jualan yang diperintahkan di bawah s. 263.

E [23] Di sini, mahkamah berpendapat dengan adanya pindaan yang dibuat dengan memasukkan seksyen baru khusus untuk penangguhan dan pembatalan jualan di s. 264A maka dengan tersendirinya apa-apa prosedur untuk penangguhan dan pembatalan hendaklah mengikut peruntukan yang ditetapkan di dalam seksyen tersebut. Dalam erti kata yang lain, permohonan untuk penangguhan atau pembatalan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah tidak kurang daripada tujuh hari sebelum tarikh jualan.

F [24] Berdasarkan kepada fakta kes semasa, tiada apa-apa permohonan di kemukakan oleh pihak pemohon/perayu kepada Pentadbir Tanah pada hari jualan lelong dilangsungkan. Fakta kes *Puah Bee Hong @ Bee Hong (F) v. Pentadbir Tanah Daerah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (supra)* dapat dibezakan kerana di dalam kes tersebut terdapatnya satu perintah untuk menangguhkan perintah jualan yang mana ianya telah diingkari oleh pihak Pentadbir Tanah. Atas fakta tersebut mahkamah berpendapat perintah lelong yang diadakan tersebut adalah tidak sah dari segi undang-undang.

G

H

I

[25] Di dalam kes semasa, tiada apa apa perintah penangguhan lelong dikemukakan kepada Pentadbir Tanah dan permintaan untuk menangguhkan lelongan tersebut hanya dimaklumkan oleh pihak pemohon/perayu serta wakil pihak responden kedua secara lisan kepada Pentadbir Tanah tanpa apa-apa dokumentari pada saat-saat tanah tersebut hendak dilelong.

A

B

[26] Mahkamah berpendapat bahawa pihak responden pertama telah menggunakan budibicaranya dengan penuh tanggungjawab dengan tidak menangguhkan lelongan tersebut atas dasar kegagalan pihak pemohon/perayu mematuhi peruntukan-peruntukan yang dinyatakan dalam s. 264A Kanun Tanah Negara.

C

[27] Dengan demikian mahkamah berpendapat bahawa lelongan awam yang dilaksanakan pada 28 Julai 2003 adalah sah dari segi undang-undang dan pihak pencelah selaku pembida yang berjaya ke atas tanah tersebut atas dasar suci hati tidak dapat disangkal ketuanan pemilik berdaftar tanah tersebut setelah memenuhi syarat dan peraturan lelongan tersebut.

D

[28] Berdasarkan alasan di atas, mahkamah dengan ini menolak Lampiran 1 pemohon/perayu dengan kos.

E

F

G

H

I